

Jan-Christoph Hohlen

Dipl.-Ing. VDB VBD

Von der Oldenburgischen Industrie-
und Handelskammer öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Berliner Straße 20

26419 Schortens / Grafschaft

Telefon 04423 / 991768

Telefax 04423 / 991769

Mobil 0170 / 8989749

Internet: www.hohlen-grafschaft.de

E-Mail info@hohlen-grafschaft.de

Datum: 01.11.2007

GA-Nr. 947-07

Sachverständigenbüro Hohlen – Berliner Straße 20 – 26419 Grafschaft

Stadt Jever
z. H. Herrn Hamacher
Am Kirchplatz 11

26441 Jever

*1. Liegenlassabt.
im Hause zur
Kontrollnahme
d. am 6.11.07 J.*

*2. Herrn Rishmann
mit der Bitte um
Rückspalte.*

6.11.07 J/H.

Mehrfamilienwohnhaus Anton-Reling-Straße 20

Bauzustand / Renovierungs- und Modernisierungsbedarf

Sehr geehrter Herr Hamacher,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf den Ortstermin vom Donnerstag, dem 04.10.2007 ab 14³⁰ Uhr.

Teilnehmer: Herr Hans-Egon Hamacher - Stadt Jever –
 Herr Hohlen - Sachverständiger –
 sowie wechselnd die Mieter

Bei Beginn des Ortstermins wurden zunächst die Kellerräume besichtigt. Bei den Kellerräumen wurde festgestellt, dass eine geringe Deckenhöhe vorhanden ist. Die Außentüren an den Kellerniedergängen sowie die Kellerfenster sind in weiten Teilen abgängig. An den Wandflächen sind deutliche Feuchtigkeitseintritte vorhanden, einhergehend mit Salpeterbildungen und teilweisen Putzablösungen.



Im Bereich des Fußbodens waren teilweise Wasserlachen vorhanden. Diese waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nach Angabe von Herrn Hamacher in einem geringen Umfang vorhanden, zeitweise sind dort wesentlich deutlichere Feuchtigkeitseintritte vorhanden. Darauf deuten auch die im Keller lagernden Paletten hin, die bei größeren Feuchtigkeitseintritten ein Begehen des Kellers ermöglichen.

Für die Kellersanierung liegt ein Angebot der Firma Seibert Bauunternehmen vor. Dieses Angebot sieht eine Freilegung des Kellers von außen vor, des Weiteren eine Abdichtung sowie eine umlaufende Dränageleitung. An der Kelleraußenwand ist des Weiteren eine Perimeterdämmung in einer Stärke von 80 mm vorgesehen worden, dies erfordert bereits einen Kostenaufwand von rund 4.500 € netto. Im Titel 5 wird eine Abdichtung der Kelleraußenwand angeboten, in der die vorgenannte Perimeterdämmung enthalten ist. Im Titel 6 wird ein Putz der Kelleraußenwand angeboten, ausgeführt wird, dass der Zementputz an Kellerwänden im Außenbereich angebracht wird. Im Titel 7 wird eine Sockelverkleidung aus einem Wärmedämmverbundsystem einschließlich Putzarbeiten angeboten.

Das gesamte Angebot schließt mit einer Bruttosumme von rund 60.000 €, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine Innensanierung des Kellers bei diesem Angebotspreis noch nicht enthalten ist.

Wie bereits ausgeführt, müssten im Zuge dieser Arbeiten auch sämtliche Kellerfenster und Außentüren erneuert werden. Des Weiteren muss der Wandputz im Innenbereich des Kellers in mehreren Bereichen saniert werden, wobei dann immer noch mögliche Feuchtigkeitseintritte im Bereich der Sohlplatte verbleiben werden.

Es ist also auch nach Durchführung der Arbeiten, die von der Firma Seibert angeboten wurden, nicht gewährleistet, dass der Keller abschließend vollständig feuchtigkeitsdicht sein wird.

Ausgehend von dem Zementputz im Außenbereich in Höhe von 210 m² ist davon auszugehen, dass im Innenbereich einschließlich der Teilerneuerung des Putzes an flankierenden Wänden zu den Außenwänden ebenfalls eine Wandfläche in dieser Größenordnung saniert werden muss. Der vorhandene Putz muss zuvor abgeschlagen werden, gegebenenfalls ist eine Salzbehandlung erforderlich, danach ist ein Sanierputz aufzubringen, sodass allein hierfür noch zusätzliche Kosten von rund 7.500 bis 10.000 € netto zu veranschlagen sind.

Hinzu kommen noch die Kellerfenster und Außentüren. Nach den Planunterlagen sind insgesamt 12 Fenster auszutauschen und zwei Türen am Kellerniedergang. Hierfür sind ebenfalls noch einmal Kosten in Höhe von rund 6.000 € netto zu veranschlagen.

Noch nicht bearbeitet worden ist dann der Kellerfußboden. Hier müsste dann anhand der weiteren Erfahrung überprüft und gegebenenfalls nachgedichtet werden.

Die Kellerräume müssen dann nach Abschluss der Arbeiten malermäßig behandelt werden. Hierzu sind einschließlich des Abnehmens vorhandener loser Farbbeschichtungen, Nachspachtelarbeiten und einem anschließenden vollflächigen Anstrich noch einmal Kosten in Höhe von rund 2.000 € netto zu veranschlagen.

Allein für den Kellerbereich ist festzustellen, dass zu den angebotenen Kosten der Firma Seibert noch einmal Kosten von ca. 20.000 € für den Innenbereich zu addieren sind.

Hier muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass im Angebot der Firma Seibert eine Perimeterdämmung für die Kellerräume vorhanden ist. Die Kellerräume als solches sind keine beheizten Räume, sodass hier fraglich ist, ob es sinnvoll ist in diesem Bereich eine Perimeterdämmung einzubauen.

Um den Wärmeschutz der Wohnräume zu verbessern, wäre es auch möglich, die Kellerdecke sowie die oberen Bereiche der senkrechten Innenwandflächen mit einem Dämmstoff zu versehen. Im Keller ist allerdings aufgrund der ohnehin niedrigen Raumhöhe die Möglichkeit einer Dämmung unterhalb der Decke stark eingeschränkt. Durch eine solche Dämmung würde man allerdings den beheizten Wohnraum direkt dämmen und nicht den unbeheizten Keller.

Egal welche Dämmmaßnahme durchgeführt wird. Die im Angebot der Firma Seibert hierfür enthaltenen Kosten werden dabei in jedem Fall aufgewendet werden müssen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind nach Angabe und örtlichen Feststellungen ebenfalls in mehreren Bereichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Schimmelbildungen und vermeintlicher Feuchtigkeit vorhanden.

Feuchtigkeit wurde beim Ortstermin in den Bereichen nicht festgestellt. Bei dem Fußboden des Erdgeschosses handelt es sich um einen hoch liegenden Fußboden. Aufgrund der Lage des Fußbodens und der örtlichen Feststellungen gehe ich von aufsteigender Feuchtigkeit im Bereich der Wände nicht aus.

Die vorhandenen Schimmelbildungen und vermeintlichen Feuchtigkeitserscheinungen in den Bereichen der betroffenen Wandflächen resultieren meines Erachtens nach aus Oberflächenkondensat auf den Bauteiloberflächen aufgrund einer unzureichenden Wärmedämmung.

Es besteht die Möglichkeit, die Hohlschicht mit einem nachträglichen Dämmstoff auszufüllen. Dabei müsste dann zunächst genau ergründet werden, welche Luftschichtdicke vorhanden ist. In den vorliegenden Planunterlagen sind die Wandstärken nicht detailliert vermaßt, sodass dieses letztendlich nur durch weitere örtliche Feststellungen ergründet werden kann. Bei einer nachträglichen Wärmedämmung der Luftschicht muss allerdings darauf geachtet werden, dass

ohnehin vorhandene Wärmebrücken, die auch schon jetzt zu Schäden bzw. Schimmelbildungen führen, auch hinterher verbleiben werden.

Solche Wärmebrücken sind sehr häufig z.B. die Bereiche der Fensterlaibungen.

Bei früheren Ausführungen wurden die Innenschalen im Mauerwerk bis an die Außenschalen herangeführt, danach wurden die Fenster eingebaut. In diesen Bereichen ist eine direkte Verbindung Mauerwerk innen – außen vorhanden. Durch das nachträgliche Einfüllen von Wärmedämmmaterial in die Luftschicht werden diese Bereiche nicht „entschärft“, sodass sich die Wärmebrücken, die vorhanden sind, in diesen Bereichen konzentrieren.

Bei einer umfassenden Maßnahme stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoll ist, diese Fensterlaibungen dann zeitgleich ebenfalls zu ändern. In diesem Fall würde die Mauervorlage von der Innenschale, die in die Luftschicht ragt, abgeschnitten werden, danach könnte ein Wärmedämmstreifen (Styrodur) eingebaut werden, wonach dann das Kunststofffenster montiert wird.

Aufgrund des Alters der vorhandenen Kunststofffenster (geschätzt ca. 20 Jahre) ist auch hier ebenfalls zu überlegen, bei einem derartigen Sanierungsaufwand die Kunststofffenster zeitgleich zu erneuern. Insgesamt müssten nach den vorliegenden Zeichnungen 16 Fenster geändert werden, hinzu kommen die Haustüren. Für die gesamten Arbeiten ist mit Sicherheit mit einem Kostenrahmen von 20.000 € netto / 24.000 € Brutto zu rechnen.

Hinzu kommt eine eventuelle Verdämmung der Luftschicht. Dieses ist mit ca. 3.000 € netto zu veranschlagen. Zuzüglich der Mehrwertsteuer ist im Erdgeschoss somit ein Kostenaufwand von ca. 27.370 (rund 28.000) € erforderlich.

Obergeschoss

Ein weiterer umfangreicher Bereich ist das Obergeschoss. Bei den vorhandenen Giebeln gelten die Ausführungen zum Erdgeschoss. Auch hier empfiehlt sich der

Einbau neuer Fenster und eine anschließende Verfüllung der Luftschicht mit einem Wärmedämmstoff. Die Kosten hierfür dürften in etwa bei 5.000 € netto liegen.

Hinzu kommt eine Komplettinstandsetzung des vorhandenen Daches. Aufgrund der vorhandenen Sparrenhöhe und der erforderlich einzubauenden Dämmstoffstärke ist davon auszugehen, dass die Sparren erhöht werden müssen. Infolgedessen müssen auch die Trauf- und Ortgangsgesimse erneuert werden.

Bei der Traufe ist zu beachten, dass die Stahlbetondeckenscheibe des Erdgeschosses bis nach außen durchbindet, insofern ist auch für diesen Bereich eine zusätzliche Wärmedämmung erforderlich. Auch im Bereich der Giebelseiten ist es vorteilhaft, die Wärmedämmung bis nach außen durchzuführen und mit der Wärmedämmung, die in die Luftschicht eingebracht wird, zu verbinden. Auf diese Art und Weise entsteht eine ganzheitliche Wärmedämmung ohne Fehlstellen.

Ein weiterer nicht unerheblicher Faktor sind die vorhandenen Ausbauten. Bei den Ausbauten wurde festgestellt, dass diese sehr schlecht gedämmt sind. Hier empfiehlt sich von außen eine Wärmedämmung aufzubringen, darüber eine Plattenverkleidung. Auch beim Ausbau sind die Fenster zu erneuern, bei der Herstellung des Daches im Ausbaubereich ebenfalls Gesimse und Ortgangkanten.

Bei der Instandsetzung des Daches sind einschließlich der vorhandenen Ausbauten erhebliche Arbeiten durchzuführen.

Hier ist mit einem Kostenaufwand von ca. 25.000 € netto auszugehen. Dabei muss bedacht werden, dass auf dem vorhandenen Dachboden noch umfangreiche Aufräum- und Entrümpelungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

Des Weiteren ist bei der Durchführung der Maßnahme damit zu rechnen, dass die raumseitigen Leichtbauplattenverkleidungen zumindest zum Teil Schaden nehmen werden und somit auch im Innenbereich Malerarbeiten erforderlich werden.

Einschließlich Mehrwertsteuer ergeben sich für das Obergeschoss Aufwendungen von rund 35.000 €.

Bei den vorstehend genannten Ausführungen muss bedacht werden, dass der Wohnstandard, das heißt, die Wohnqualität von den optischen Aspekten her nicht deutlich aufgewertet wird.

Es sind nach wie vor die Bäder vorhanden, die vor ca. 17 Jahren eingebaut worden sind. Des Weiteren sind noch Zimmertüren alten Standards vorhanden, im Obergeschoss auf der Stahlbetondecke vermutlich ein Holzdielenbelag etc.

Hinzu kommen die Raumaufteilungen und ausgehend von den Wohnungen im Erdgeschoss die Wände zum Treppenhaus, die ebenfalls ungedämmt sind und bei einem längerzeitigen Offenstand der Tür zum Flur ins Obergeschoss deutlich auskühlen können.

Somit können auch in diesen Bereichen Beeinträchtigungen auftreten. Bei einer Modernisierung wäre auch hier zu überlegen, die Treppenhauswände zu dämmen.

Im Außenbereich sind ebenfalls keine größeren Veränderungen in den zuvor beschriebenen Maßnahmen enthalten. Ausschließlich die Dachfläche wird neu eingedeckt und die Trauf- und Ortungsgesimse werden neu hergestellt. Dies ist einhergehend mit eventuellen neuen Kunststofffenstern, die einzige optische Aufwertung des Gebäudes.

Eine grundsätzliche bauliche Veränderung z. B. der Eingangstreppen, Kellerniedergangsüberdachungen etc. erfolgt nicht.

Bei der Betrachtung der Grundrisse der Wohnungen Erdgeschoss und Obergeschoss ist zu überlegen, bei einem derartigen Aufwand eine grundsätzliche Umnutzung der Wohnungen durchzuführen. In diesem Fall könnte man das Haus als Doppelhaus umfunktionieren und jeweils links und rechts in dem Haus eine vollständige Wohnung (Doppelhaushälfte) errichten. Die zur Verfügung stehende

Wohnfläche je Wohnung würde so deutlich erhöht werden, sodass von dieser Seite die Vermietbarkeit dauerhaft verbessert wird.

Einhergehend damit müsste allerdings auch der Außenbereich aufgewertet werden. Meines Erachtens nach wäre es hier zumindest erforderlich, dass Carports mit Abstellräumen erstellt werden, um die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit zu steigern.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist festzustellen, dass für eine substantielle und energetische Ertüchtigung des Gebäudes Kosten von ca. 143.000 € aufgewendet werden müssen.

Dem gegenüber stehen die vorhandenen Mieteinnahmen und eine erforderliche Rentabilitätsberechnung vor Durchführung der Maßnahmen.

Bei dem vorhandenen Keller ist zu bemerken, dass bei einer Sanierung ein Großteil der aufzuwendenden Kosten (80.000 €) bereits in den Keller investiert werden muss, wobei ersichtlich ist, dass die Kellerräume für den Mietzins relativ unerheblich sind.

Die Kellerräume sind von den Kellerniedergängen aus zu erreichen und somit in Verbindung bzw. Ergänzung der jeweiligen Wohnungen nicht nutzbar. Es werden somit immer unbeheizte Abstellräume, Hobbyräume etc. bleiben, für die keine entsprechende Miete gezahlt wird.

Insofern kann es auch eine Überlegung sein, die Kellerwände, insbesondere im Außenbereich, mit einer Horizontalabdichtung zu versehen und innenseitig unterhalb der Decke eine ausreichend dicke Wärmedämmung einzubauen. Danach könnten die Kellerräume vollständig einer „Nichtnutzung“ zugeführt werden, das heißt, die Kellerräume werden für die Mieter vollständig gesperrt. Durch das Schließen der vorhandenen Fensteröffnungen und den Einbau von gezielten Be- und Entlüftungsrohren kann eine ausreichende Luftzirkulation im

Keller erfolgen, wonach dieser Keller dann quasi als „Kriechkeller“ umfunktioniert wird.

Es muss dabei dann gewährleistet sein, dass der Zugang gesichert ist, und dass ausschließlich befugte Personen den Keller zu Kontrollzwecken in Augenschein nehmen können.

In diesem Fall ist es erforderlich, dass die Heizungsanlagen in die jeweiligen Wohnungen gebaut werden, alternativ dazu können die Heizungen für die Dachgeschosswohnungen auch im Bereich des Dachbodens installiert werden. Zumindest ein Teil der Hausanschlüsse müsste ebenfalls umgebaut werden.

In den Kellern können dann jeweils in die Bodenplatte Schächte mit Tauchpumpen eingebaut werden, um überschüssiges Wasser in die Schächte abzuleiten und über Tauchpumpen abzuführen.

Auch bei dieser Variante werden sicherlich im Keller arbeiten erforderlich, so z. B. zumindest das teilweise ausbessern von Wandputzen mit Zementmörteln, die relativ Feuchtigkeitsunempfindlich sind. Man könnte allerdings durch diese Maßnahme bereits einen wesentlichen Kostenfaktor (Kellersanierung) deutlich reduzieren.

Ich hoffe, dass meine Angaben zunächst ausreichend sind. Sofern Rückfragen bestehen, so stehe ich Ihnen für diese selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Jan-Christoph Höhlen
Dipl.-Ing. VDB

